

1. Комохов Н.К. Технология радиационностойкого бетона, его структура и свойства // Межрегиональные проблемы экологической безопасности. Т.2. – С.-Петербург – Сумы: Слобожанщина, 2002. – С.19-23.
2. Цементные бетоны с минеральными наполнителями / Л.И.Дворкин, В.И.Солома-тов, В.Н.Выровой, С.М. Чудновский; Под ред. Л.И.Дворкина. – К.: Будівельник, 1991. – 136 с.
3. Сватовская Л.Б., Сычев М.М. Активированное твердение цементов. – Л.: Строй-издат, 1983. – 160 с.
4. Барабаш И.В. Особенности изменения комплекса свойств механоактивирован-ных твердеющих цементных композиций // Прогнозирование в материаловедении: Ма-тер. к 41^{му} междунар. семинару МОК'41. – Одесса: Астропринт, 2002. – С.111.
5. Штапельберг Д.И., Сычев М.М. Самоорганизация в дисперсных системах. – Ри-га: Зинатне, 1990. – 175 с.
6. Ущеров-Маршак О.В. Калориметрия цемента и бетона: Избранные труды / Отв. ред. В.П.Сопов. – Харьков: Факт, 2002. – 214 с.
7. Хайнике Г. Трибохимия. – М.: Мир, 1987. – 524 с.
8. ЭВМ и оптимизация композиционных материалов / В.А.Вознесенский, Т.В.Ля-шенко, Я.П.Иванов, И.И.Николаев. – К.: Будівельник, 1989. – 240 с.
9. Шинкевич Е.С. Моделирование и оптимизация модифицированных силикатных композитов // Материалы к междунар. семинару МОК'42. – Одесса: Астропринт, 2003. – С.24.
10. Шинкевич Е.С., Сидорова Н.В., Луцкин Е.С., Гнып О.П. Анализ и оптимизация структуры и свойств активированных силикатных материалов безавтоклавного тверде-ния // Композиционные материалы для строительства: Весник ДонГАСА. Вып.1 (38). – Макеевка: ДонГАСА, 2003. – С.172-178.
11. Некрасов Б.В. Основы общей химии. Т. 2. – М.: Химия, 1973. – 688 с.
12. Горшков В.С., Тимашов В.В., Савельев В.Г. Методы физико-химического ана-лиза вяжущих веществ. – М.: Высшая школа, 1981. – 335 с.
13. Волженский А.В., Буров Ю.С., Колокольников В.С. Минеральные вяжущие вещества. – М.: Стройиздат, 1986. – 407 с.

Получено 20.10.2003

УДК 624.543 : 624.012

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО-СЕРЕБРЯКОВА

Харьковская государственная академия городского хозяйства

УЧЕТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ЖИЛОГО ФОНДА ПРИ ЭКОНОМИЧЕСКОМ ОБОСНОВАНИИ ЕГО СТОИМОСТИ

Рассматриваются факторы, определяющие стоимость недвижимости жилого фон-да. Приведена схема выполнения расчетов с учетом физического износа составляющих элементов зданий.

Готовящийся к принятию закон о налогообложении недвижимости предпола-гает разработку базы налогообложения в стоимостном выражении. Эта база используется также и при приватизации государ-ственного жилого фонда, при осуществлении операций купли-продажи недвижимости и, в частности, отдельных квартир.

Под недвижимостью жилого фонда будем понимать физические объекты с фиксированным месторасположением в пространстве и все что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли и является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Оценку недвижимости осуществляют с учетом экономических, социальных и правовых факторов в их взаимосвязи с техническим состоянием объектов, устанавливаемым в виде экспертных оценок степени износа. Такая взаимосвязь может быть представлена в виде схемы, показанной на рисунке.

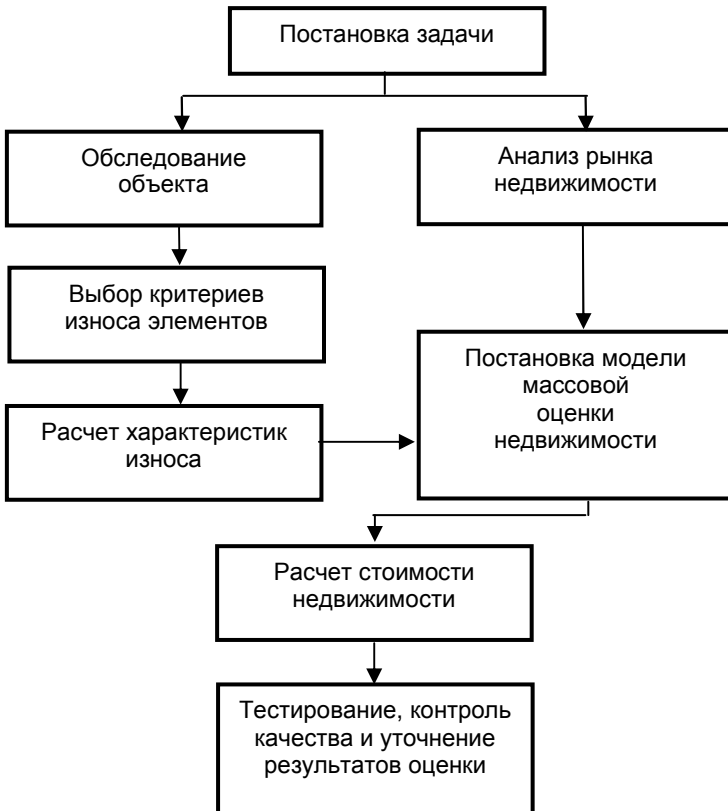


Схема процесса оценка недвижимости

К экономическим факторам можно отнести расположение объекта относительно центра населенного пункта, основных городских ма-

гистралей, ситуацию на рынке недвижимости. Оценка технического состояния осуществляют с учетом фактических сроков эксплуатации объектов в сопоставлении их с нормативными значениями. При этом устанавливают степень физического, морального и экономического износа здания в целом и его основных несущих элементов. Принимают во внимание степень капитальности объекта, характеризующую принятым конструктивным решением и его выполнением в натуре.

Физический износ характеризуется уровнем снижения технических (прочностных, деформационных) показателей и связанных с ними эксплуатационных качества зданий в фиксированный момент времени. Моральный же износ отражает степень соответствия объемно-планировочных решений, санитарно-гигиенических, энергосберегающих, экономических и других эксплуатационных показателей действующим нормативным требованиям.

Экономический износ [1] отражает обесценивание объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Оценку технического состояния строительных конструкций, зданий и сооружений устанавливают по результатам обследования объекта недвижимости, выполняемого специализированной организацией. Обследование, как правило, проводят по индивидуальной для каждого объекта методике и осуществляют в два этапа [2]. Первый, предварительный этап обследования включает сбор и анализ имеющейся проектно-конструкторской документации, визуальное обследование объекта с оценкой его общего состояния.

На втором этапе обследования устанавливают соответствие геометрических характеристик элементов здания проектным данным, прочность материалов, характер и виды дефектов, места их расположения. После выполнения поверочных расчетов по прочности и по деформациям определяют техническое состояние отдельных конструкций, регламентируемое нормативными документами.

- I - нормальное состояние. Отсутствуют дефекты и разрушения, препятствующие нормальной эксплуатации. Конструкции отвечают требованиям норм и стандартов по прочности устойчивости и деформациям.
- II - удовлетворительное состояние. Имеют место отдельные дефекты, однако конструкции отвечают требованиям прочности и не во всех случаях отвечают требованиям деформативности.

- III - непригодное для эксплуатации состояние. Дефекты и повреждения конструкций приводят к снижению несущей способности последних.
- IV - аварийное состояние. Дефекты и повреждения могут привести к внезапному обрушению как отдельных конструктивных элементов, так и всего здания.

Жилой фонд Украины характеризуется большим разнообразием конструктивных решений, внутренней и внешней планировки, этажности, архитектурной выразительности, комфортности.

В жилых зданиях старой постройки основные несущие элементы (фундаменты, кирпичные стены, перекрытия, кровли) имеют различные сроки службы. Существующая классификация таких зданий состоит из шести групп по степени капитальности [3]. Три первых группы – особо капитальные, обыкновенные и облегченные, относятся к опорному жилищному фонду с кирпичными стенами, а нормальный срок их службы соответственно составляет 150, 125 и 100 лет. Эти сроки установлены с учетом срока службы несменяемых конструкций (фундаменты, стены). Остальные конструктивные элементы (деревянные перекрытия, кровля) менее долговечны, поэтому в процессе эксплуатации их один-два раза заменяют новыми.

В современных зданиях последних лет строительства принимают равнопрочные конструктивные схемы с приближенными сроками эксплуатации составляющих элементов [4]. Это кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, крупнопанельные здания, монолитные железобетонные, каркасные, здания с безригельными каркасами.

Учитывая различную интенсивность износа отдельных элементов, установленную по результатам обследования, физический износ всего здания рассчитывают как сумму произведений износа отдельных конструктивных элементов на их удельную стоимость, деленную на 100 по формуле [1]:

$$F_{\phi} = \left[\sum_i^n F_i L_i \right] : 100,$$

где F_{ϕ} – физический износ здания, %; F_i – физический износ i -го конструктивного элемента, %; L_i – удельная стоимость конструктивного элемента в общей стоимости здания, %; n – количество элементов.

Предельно допустимый износ здания не должен превышать 70-75%, так как в этом случае его интенсивность резко возрастает и мо-

жет наступить аварийное состояние.

В соответствии с приведенной схемой оценки недвижимости расчетные характеристики износа учитывают при постановке модели оценки и далее при расчете стоимости.

1.Грязнова А.Г., Федотова М.А. и др. Оценки недвижимости / Под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

2.Барашиков А.Я., Малышев А.Н. Оценка технического состояния строительных конструкций, зданий и сооружений. – К.: НМЦ Госназдорохраны труда Украины, 1998. – 232 с.

3.Положення про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції житлових будівель в містах і селищах України КДП-204/12. Україна, 193-91. – 48 с.

4.Нечаев Н.В. Капитальный ремонт жилых зданий. – М.: Стройиздат, 1990. – 207 с.

Получено 20.10.2003

АВТОРСКИЙ УКАЗАТЕЛЬ

Андрийчук Н.Д. 105, 124

Бабаев В.Н. 3, 20, 228

Бабичева О.Ф. 197

Баландаева Л.Г. 207

Бобух А.А. 109

Будниченко В.Б. 157

Бурко Д.Л. 183

Бутник С.В. 20, 228

Бушма В.М. 170

Василенко С.Л. 15

Вініченко В.С. 152

Винников Ю.Л. 302

Вірченко В.В. 161

Волков Д.А. 192

Выставная Ю.Ю. 53

Гіроль А.М. 59

Голинко В.И. 115

Горбачева Ю.И. 247

Гордієнко Ю.І. 66

Грабовский П.А. 41

Гранкина В.В. 100

Губіна М.В. 283

Давідіч Ю.О. 183

Далека В.Х. 146

Дмитрук И.А. 247

Доля В.К. 180

Дорофеев В.С. 317

Древаль І.В. 289

Дудолад А.С. 83

Душкин С.С. 73, 78

Дьомін М.М. 265

Єрмакова І.А. 302

Жиганов І.Г. 94

Жидкова Т.В. 298

Зализный В.С. 128

Золотов М.С. 73

Золотова Н.М. 20, 247

Касимов А.М. 128

Капцов І.І. 94

Карпушин Е.І. 142

Климов А.А. 109

Коваленко В.І. 166

Коваленко В.І. 302

Ковров А.В. 333

Кожушко Г.М. 211

Красовский Г.Я. 15

Кривуля В.В. 157

Крутовой Р.Ж. 218

Леонтович В.В. 265

Линник И.Э. 128

Лужанская А.В. 257

Луцкин Е.С. 338